

Gemeente Renswoude

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Schalm 9 Renswoude

Motivering, regels en verbeelding

16 juni 2026

Kenmerk 0339-49-T02

Projectnummer 0339-49

Motivering

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Toetsing aan omgevingsplan	2
1.3.1.	Bestemmingsplan Buitengebied 2010/Herziening Buitengebied Renswoude 2010	2
1.3.2.	Wijzigingsplan Buitengebied 2010, Schalm 9	5
1.3.3.	Bestemmingsplan parapluherziening parkeren & woningsplitsing en kamerverhuur	5
1.3.4.	Inpassingsplan Grebbelinie landschap	5
1.4.	Leeswijzer	8
2.	Planbeschrijving	10
2.1.	Geschiedenis	10
2.2.	Huidige situatie	10
2.3.	Toekomstige situatie	11
3.	Beleidskader	14
3.1.	Rijksbeleid	14
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14
3.2.	Provinciaal beleid	15
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Utrecht	15
3.2.2.	Omgevingsverordening	16
3.3.	Regionaal beleid	17
3.3.1.	Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (2005)	17
3.3.2.	Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024	19
3.4.	Gemeentelijk beleid	19
3.4.1.	Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030	19
3.4.2.	Welstandsnota	20
4.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	22
4.1.	Inleiding	22
4.2.	m.e.r.-beoordeling	22
4.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	22
4.4.	Duurzaamheid & gezondheid	23
4.4.1.	Duurzaamheid	23
4.4.2.	Gezondheid	23
4.4.3.	Conclusie	24
4.5.	Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren	24
4.6.	Flora & Fauna	26
4.6.1.	Algemeen	26

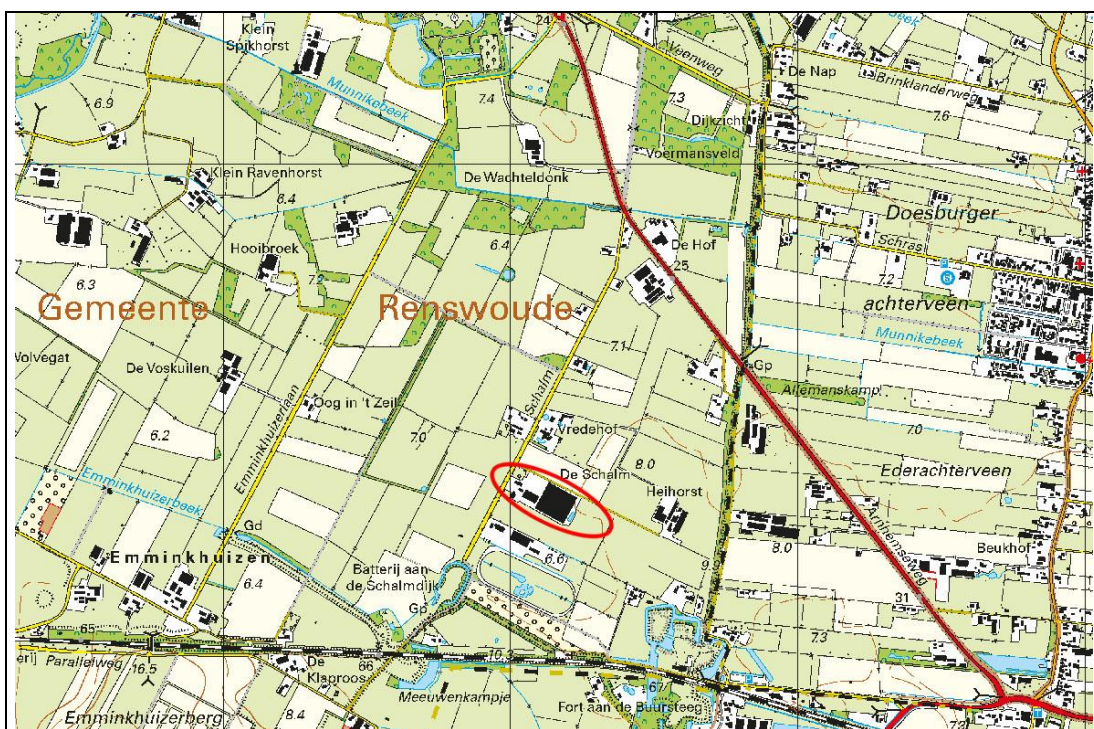
4.6.2. Gebiedsbescherming	26
4.6.3. Soortenbescherming	27
4.6.4. Conclusie	28
4.7. Luchtkwaliteit	28
4.8. Geluid	29
4.9. Geur	30
4.10. Milieuzonering	31
4.11. Omgevingsveiligheid	33
4.12. Trilling	36
4.13. Welstand	36
4.14. Archeologie en cultuurhistorie	37
4.14.1. Algemeen	37
4.14.2. Archeologie	38
4.14.3. Cultuurhistorie	38
4.15. Bodem	39
4.16. Weging van het waterbelang	39
5. Juridische planbeschrijving	41
5.1. Algemeen	41
5.2. Regels	42
6. Uitvoerbaarheid	45
6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.1.1. Bestuurlijk vooroverleg	45
6.1.2. Participatie omgeving	45
6.2. Financiële haalbaarheid	45
6.3. Ontwerp TAM-Omgevingsplan	45

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De nertsenhouders op het perceel Schalm 9 is in 2021 beëindigd, nadat het houden van nertsen in Nederland was verboden, omdat deze een risico vormden voor de volksgezondheid vanwege uitbraken van het coronavirus op nertsenfokkerijen. De eigenaar van het perceel heeft daarom in 2023 een principeverzoek ingediend om een deel van de stallen te vervangen door een gebouw voor statische opslag. In het kader van de Regionale Energie Strategie (RES) worden op dat opslaggebouw en ten zuiden daarvan binnen het huidige agrarisch bouwvlak circa 4.000 zonnepanelen geplaatst met een opwekcapaciteit van 1,6 GWh. Deze ontwikkelingen passen niet in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Renswoude.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Omdat door de initiatiefnemer een principeverzoek is ingediend voor inwerkingtreding van het Afwegingskader functieverandering 2024 is het overgangsrecht uit dit afwegingskader van toepassing. Het verzoek voldoet grotendeels aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid in artikel 30, lid 30.3.2 het bestemmingsplan Buitengebied 2010, die wijziging van de bestemming "Agrarisch" naar "Bedrijf" mogelijk maakt. Alhoewel niet aan alle onderdelen wordt voldaan, hebben burgemeester en wethouders in hun antwoord op dit principeverzoek van 4 maart 2025 aangegeven onder voorwaarden mee te willen werken aan dit initiatief. Het initiatief levert namelijk een substantiële bijdrage aan de RES en er is sprake van gedwongen bedrijfsbeëindiging. Hierdoor is initiatiefnemer (eerder dan gepland) zijn bedrijf en inkomen kwijtgeraakt. Wel-

is waar heeft een compensatieregeling van het rijk voorzien in een tijdelijke vergoeding van inkomstenderving, maar deze situatie is anders dan bijvoorbeeld de behandeling van andere bedrijfsbeëindigingen, zoals in het kader van de LBV+, waar bedrijfsbeëindiging op vrijwillige basis plaatsvindt en compensatie plaatsvindt in de vorm van een sloopvergoeding en daarnaast ook in de vorm van functieverandering. Van precedentwerking is geen sprake, omdat Renswoude maar één voormalige nertsenfokkerij kent.

Om deze functieverandering mogelijk te maken, is dit TAM-omgevingsplan vervaardigd. Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat hiervan sprake is, wordt in deze motivering onderbouwd.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidoostkant van Renswoude aan de oostzijde van de Schalm.

1.3. Toetsing aan omgevingsplan

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 vormen alle vigerende bestemmingsplannen van rechtswege het tijdelijk omgevingsplan. Voor het plangebied betreft dit het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied Renswoude 2010". Daarnaast is het Inpassingsplan Grebbelinie van toepassing.

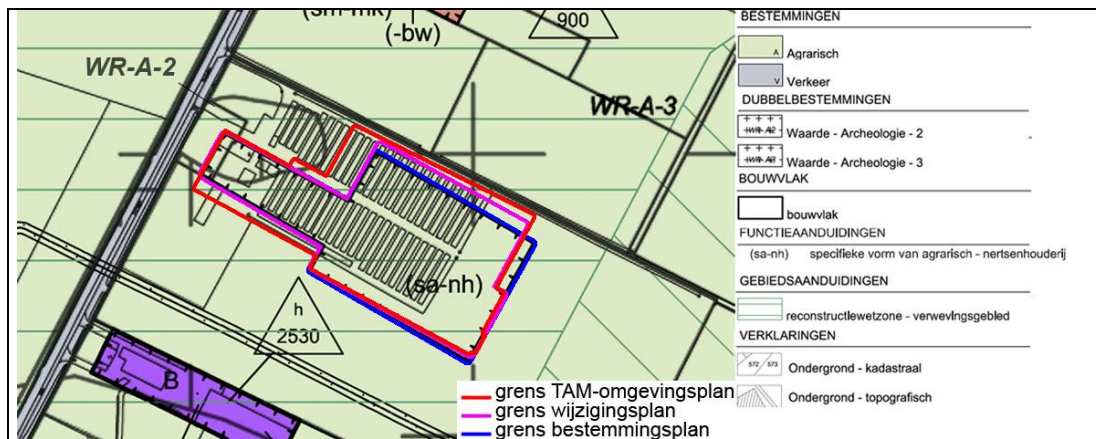
1.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied 2010/Herziening Buitengebied Renswoude 2010

Het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Op 12 november 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied Renswoude 2010" vastgesteld. Hiermee is het bestemmingsplan uit 2010 op onderdelen aangepast. Voor het voorliggende plangebied is de verbeelding uit 2010 ongewijzigd gebleven. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch" en is bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en het behoud, herstel en de ontwikkeling van het waterhuishoudkundig systeem en de landschapsstructuur. Omdat de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – nertsenhoudery' op de verbeelding is aangegeven is ook een nertsenhoudery toegestaan. Binnen die bestemming is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de bebouwing dient te worden gerealiseerd. Wonen is binnen die bestemming alleen toegestaan voor de agrariër, die het bedrijf exploiteert. Burgerwoningen zijn niet toegestaan.

Het plangebied ligt binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone- verwevingsgebied', als bedoeld in artikel 30 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010". Verwevingsgebieden zijn ruimtelijk begrensde gedeelten van het reconstructiegebied, gericht op de verweving van landbouw, wonen en natuur, waar uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. In verband daarmee bevat het bestemmingsplan een aantal wijzigingsbevoegdheden, die niet relevant zijn voor de gevraagde planontwikkeling.

De gronden hebben daarnaast de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie - 2" (westelijk deel plangebied) "Waarde – Archeologie - 3" (oostelijk deel plangebied) en zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden. Bij bodemingenrepen groter is dan respectievelijk 100 m² en 1.000 m², waarbij de grond dieper dan respectievelijk 0,4 meter en 0,5 meter zal worden geroerd, is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan.



In artikel 30, lid 30.3.2 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming "Agrarisch" onder voorwaarden te wijzigen in de bestemming "Bedrijf". Die voorwaarden zijn:

- het bedrijf is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. *Het perceel Schalm 9 ligt in het verwevingsgebied;*
- aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is. *Het agrarisch bedrijf is noodgedwongen beëindigd en, mede gelet op de recente ontwikkelingen in de agrarische sector, is de kans niet reëel dat hier nog een ander agrarisch bedrijf gevestigd wordt;*
- de wijziging ten behoeve van de bestemming "Bedrijf" omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak. *Het plan wijkt op dit punt af. In dit TAM-omgevingsplan wordt een deel van het agrarisch bouwvlak gewijzigd in de functie "Bedrijf". Daarnaast is legaal tot stand gekomen bestaande bebouwing binnen de functie "Bedrijf" gelegd;*
- de wijziging ten behoeve van de bestemming "Bedrijf" omvat in elk geval de voormalige bedrijfsbebouwing, (...) en de woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot. *In dit TAM-omgevingsplan alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing opgenomen, waarbij de agrarische bedrijfswoning behouden blijft als bedrijfswoning bij het niet-agrarische opslagbedrijf.*
- het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming "Agrarisch" zonder aanduiding of bouwvlak. *Het plan wijkt op dit punt af. De overige gronden krijgen in dit TAM-*

omgevingsplan de functie "Agrarisch" zonder bouwvlak, maar wel met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonneveld';

- *de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak mogen niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie. Het plan wijkt op dit punt af. De loods zal met de bestaande afmetingen blijven bestaan. Deze voldoet ook aan de maximale maatvoering in het bestemmingsplan (maximaal 6 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte). Voor de nieuw te bouwen bedrijfsbebouwing is ook deze maatvoering uit het vigerende bestemmingsplan aangehouden, namelijk 6 meter maximale goothoogte en 10 meter maximale bouwhoogte. Deze keuze is gemaakt omdat de huidige bedrijfsgebouwen (nertsenhuisvesting) een beperkte bouwhoogte hebben, die niet hierdoor te laag is om doelmatig te gebruiken;*
- *de gronden mogen worden onder meer gebruikt voor opslag- en stallingsbedrijven, behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Statische opslag valt onder deze categorie;*
- *wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. In vergelijking met de situatie die bestond op het moment dat nog een intensief agrarisch bedrijf actief was, is met name de verkeersaantrekkende werking relevant. De impact op de omgeving (met name mobiliteit/verkeer) is nader in beeld gebracht (zie paragraaf 4.5). Conclusie is dat geen onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen optreedt;*
- *wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, wordt gesloopt, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' ten hoogste 1.000 m² gehandhaafd mag worden. Het plan wijkt op dit punt af. Aan de sloopeis van ten minste 50 % wordt voldaan, maar het plan houdt in dat 5.576 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig zal zijn. Deze afwijking wordt in dit geval aanvaardbaar geacht omdat in dit geval sprake was van een gedwongen bedrijfsbeëindiging. Hierdoor is initiatiefnemer (eerder dan gepland) zijn bedrijf en inkomen kwijtgeraakt. Weliswaar heeft een compensatieregeling van het rijk voorzien in een tijdelijke vergoeding van inkomstenderving, maar deze situatie is anders dan bijvoorbeeld de behandeling van andere bedrijfsbeëindigingen, zoals in het kader van de LBV+, waar bedrijfsbeëindiging op vrijwillige basis plaatsvindt en compensatie plaatsvindt in de vorm van een sloopvergoeding en daarnaast ook in de vorm van functieverandering. Van precedentwerking is geen sprake, omdat Renswoude maar één voormalige nertsenfokkerij kent. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze forse afwijking moet daarnaast in relatie gezien worden met de bijdrage die dit initiatief levert aan het RES-bod van Renswoude;*
- *wijziging van de bestaande maatvoering op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt. Aan deze bepaling wordt voldaan door sloop van 50% van de totale bedrijfsbebouwing;*
- *cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt. Aan deze bepaling wordt voldaan. De monumentale boerderij blijft bestaan;*

- het parkeren behorende bij de bedrijfsactiviteit dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden. *Aan deze bepaling wordt voldaan. Het perceel is dermate groot dat parkeren geen probleem oplevert. Daarnaast veroorzaken statische opslag en grootschalige energie-opwek geen grote parkeerbehoefte;*
- in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden. *Uit onderzoek (zie paragraaf 4.5) blijkt dat geen onaanvaardbare grotere verkeersbelasting plaatsvindt. Wel wordt geadviseerd om door middel van een verkeersplan aandacht te besteden aan spreiding van bezoekersverkeer en het vermijden van in- en uitrijbewegingen van de N224 tijdens de spitsuren, ter bevordering van de verkeersveiligheid.*
- er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats. *Dit is als gebruiksverbod worden opgenomen;*
- wijziging wordt slechts toegepast indien:
 - uit een beeldkwaliteitsplan, inclusief een erfinrichtingsplan, blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
 - voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
 - zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
 - een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.*Er is een landschappelijk inpassingsplan vervaardigd. De ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing zijn door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd worden vastgelegd. Daarin zijn afspraken over aanleg en instandhouding vastgelegd.*

1.3.2. Wijzigingsplan Buitengebied 2010, Schalm 9

Op 9 juli 2014 hebben Burgemeester en Wethouders van Renswoude het Wijzigingsplan Buitengebied 2010, Schalm 9 vastgesteld. In verband met dierenwelzijnseisen is door middel van dit plan het agrarisch bouwvlak vergroot om hetzelfde aantal nertsen te kunnen houden.

1.3.3. Bestemmingsplan parapluherziening parkeren & woningsplitsing en kamerverhuur

De gemeenteraad van Renswoude heeft op 13 juli 2021 het bestemmingsplan parapluherziening parkeren & woningsplitsing en kamerverhuur vastgesteld. Zoals de naam van deze parapluherziening aangeeft, zijn hierin uniforme regels opgenomen met betrekking tot parkeren, woningsplitsing en kamerverhuur. Deze parapluherziening is van toepassing op alle op die datum vigerende bestemmingsplannen.

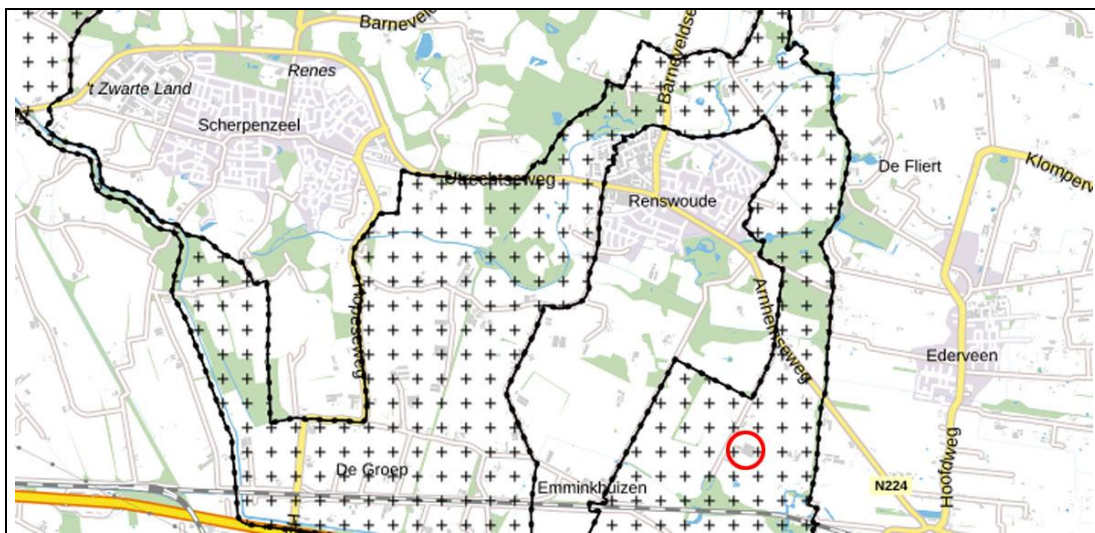
1.3.4. Inpassingsplan Grebbelinielandschap

Het Inpassingsplan Grebbelinielandschap is op 8 december 2014 vastgesteld. Een inpassingsplan is een bestemmingsplan dat door de provincie wordt vastgesteld. Het doel van dit Inpassingsplan is het borgen van de waarden van de Grebbelinie bij de toepassing van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden in vigerende bestemmingsplannen. Het inpassingsplan leidt tot de

inspanningsverplichting voor gemeenten om bij hun nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de waarden van de Grebbelinie. Bij het opstellen van het voorliggende TAM-omgevingsplan moet met de regelingen uit het inpassingsplan rekening worden gehouden.

Het inpassingsplan heeft betrekking op het gebied rondom de als rijksmonument aangewezen delen, dat wil zeggen de hoofdverdedigingslijn en de militaire objecten van de Grebbelinie. Deze gebieden liggen ten westen en oosten van de hoofdverdedigingslijn en worden gezien als het Grebbelinielandschap. Het beleid is gericht op de bescherming van de kwaliteiten van de Grebbelinie, met name de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de Grebbelinie.

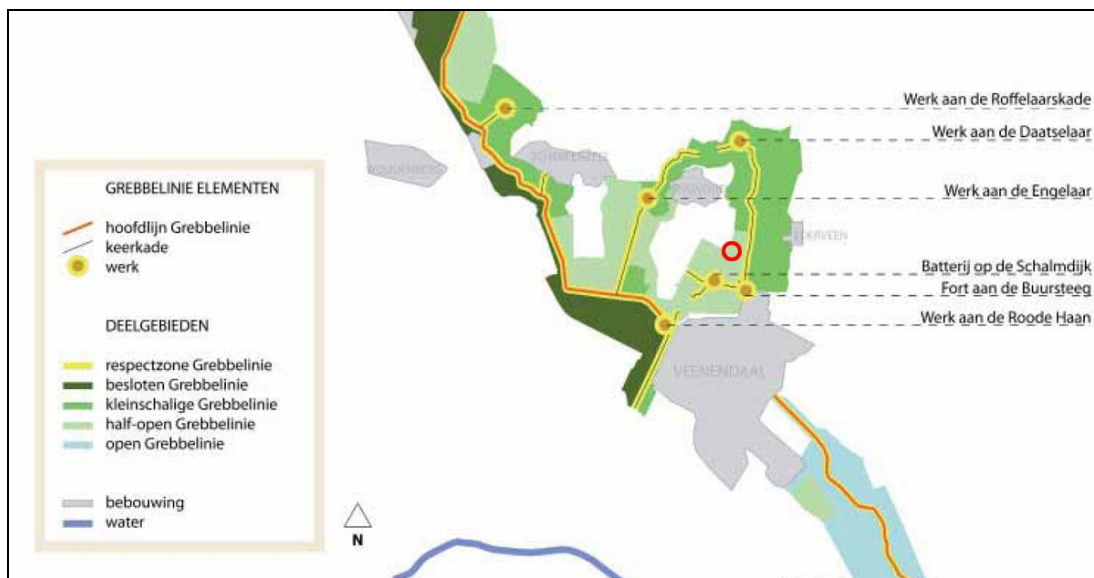
Afbeelding 3: Inpassingsplan Grebbelinielandschap.



Door middel van het Inpassingsplan is aan de gronden rondom de Grebbelinie de dubbelbestemming "Waarde - Grebbelinielandschap" toegekend. Dat wil zeggen dat de gronden tevens zijn aangewezen voor het behoud, herstel en bescherming van de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarden van de Grebbelinie. Deze waarden worden in het Beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij de regels van het inpassingsplan is opgenomen, beschreven.

Het plangebied behoort tot het deelgebied 'half-open linie'. In de half-open linie staan de openheid en zicht van en naar de linie-elementen centraal. Het gebied wordt gekenmerkt door een verspreide ligging van erven en beplantingen. De ligging van de erven beperkt zich niet alleen tot de kop van het perceel maar zijn vaak ook dieper op het perceel te vinden. Duidelijke structuren die zichtlijnen markeren, zoals houtsingels of bomenrijen, zijn over het algemeen afwezig. Hierdoor is het zicht op de linie-elementen zeer wisselend. Het doel is dan ook het erf een compacte indeling te geven waardoor deze het verlies aan openheid en zicht beperkt.

Afbeelding 4: BKP Grebbelinie landschap.



In het Beeldkwaliteitsplan zijn voor de 'halfopen linie' de volgende beeldkwaliteitscriteria opgenomen:

- algemeen
 - houd rekening met zichtlijnen richting het linie-element;
 - behoud de openheid rondom de Grebbelinie en het erf door een compacte erfindeling,
- uitbreiding van het erf
 - plaats het nieuwe gebouw op een wijze zodat het erf een blokvormige, compacte vorm heeft;
 - plaats het nieuwe gebouw met de kopgevel haaks op het linie-element, indien hiermee een compacte ervorm te realiseren is;
 - onttrek bedrijfsmatige elementen (zoals silo's en/of sleufplaten) zoveel mogelijk uit het zicht, door een goede positionering tussen gebouwen of door gebruik van transparante tot dichte erfbeplanting,
- functieverandering van het erf
 - plaats het nieuwe gebouw(en) rondom een gemeenschappelijk erf, zodat een compacte ervorm te realiseren is;
 - versterk openheid rondom het linie-element door op vrijkomende grond weinig hoog opgaande elementen te plaatsen (zoals bebouwing en beplanting) en nieuwe bebouwing op afstand van de linie te leggen

Door het langgerekte gebouw, dat evenwijdig aan de landschapsrichting wordt gebouwd, sluit het gebouw vanuit noord en zuid gezien beter aan bij het bebouwingsbeeld. Ook speelt deze vorm beter in op de relevante zichtlijnen en op de structuur van landschap en gebouwen. Deze is oost-west gericht; het landschap blijft met een smaller gebouw in oost-westrichting meer open/transparant. Door de aanvullende kavelgrensbeplanting wordt de bedrijfsbebouwing op

het erf meer aan het zicht onttrokken. Daardoor wordt tevens de lengte van de stal gebroken en voor een afwisselend silhouet gezorgd. Hierdoor doet de planontwikkeling geen afbreuk aan de beleefbaarheid van de Grebbelinie. In haar advies over het landschappelijk inpassingsplan heeft MooiSticht dit bevestigd.

1.4. Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven en wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieu. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de juridische regeling. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid en is een samenvatting gegeven waaruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Afbeelding 5: Historische topografie.



2. Planbeschrijving

2.1. Geschiedenis

De Gelderse Vallei kenmerkt zich als een gevarieerd, relatief kleinschalig agrarisch landschap. Er is een grote afwisseling van grasland- en akkerpercelen, bosjes, houtwallen en enkele natte natuurgebiedjes. Het gebied wordt gekenmerkt door dekzandruggen en (van oudsher) kronkelende beken. Het landschap heeft, door zijn grote variatie in landschapstypen, een grote aantrekkingskracht op recreanten.

Het landschapstype rondom de kern Renswoude staat bekend als kampen- of coulissenlandschap. Het ligt op lange smalle dekzandruggen langs de oost – west gerichte beeklopen. Het is een kleinschalig landschap van individuele ontginningen. Het gebied rondom de Schalm behoort tot het broek- en heideontginningenlandschap. Dit landschapstype kent een regelmatigere verkavelingspatroon en is grootschaliger en minder besloten. Het landschap is meestal arm aan beplanting. Door gelijkmatige verdeling van de bebouwing en het ontbreken van beplanting mist het landschap variatie en geleding. De bebouwing bepaalt het beeld van het landschap.

Het plangebied maakte tot ver in de 20e eeuw onderdeel uit van een bosperceel. In 1940 (bron: BAG-viewer) is op het perceel een boerderij gebouwd. Bij de gemengde veehouderij waren van oudsher maar een beperkt aantal voornamelijk houten stallen aanwezig. In 1976 zijn de eerste nertsensheds opgericht en in de loop van de jaren uitgebreid tot het bedrijf zoals in afbeelding 6 aan de linkerkant is te zien. De oorspronkelijke sheds zijn met het oog op dierenwelzijn vanaf 2010 vervangen door een ander type stallen. Per saldo is daardoor het bebouwd oppervlak gereduceerd.

Afbeelding 6: Bebouwing 2009 en 2015.



2.2. Huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuidoosten van Renswoude aan de oostzijde van de Schalm. Op het perceel was een nertsenhoudery gevestigd. De boerderij is een gemeentelijk monument.

Afbeelding 7: Huidige situatie plangebied.



Het agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van 16.105 m². Op het perceel is 11.151 m² bedrijfsbebouwing aanwezig, die bestaat uit 10 nertsensheds (9.630 m²), een loods voor de werkplaats met zonnepanelen van 1.252 m² en 269 m² overige bedrijfsbebouwing.

Vanaf de zijde van de Schalm zijn de boerderij en de daarachter gesitueerde bedrijfsbebouwing nauwelijks zichtbaar. Aan de noord- en zuidzijde wordt de agrarische bedrijfsbebouwing aan het zicht onttrokken door een houtsingel. Aan de oostzijde van de nertsensheds is voor een deel een houtsingel aanwezig.

Buiten het bouwvlak dat op de verbeelding van het tijdelijk omgevingsplan (Wijzigingsplan Buitengebied 2010, Schalm 9) is aangegeven, staat ten zuiden van de bedrijfswoning een veldschuur. Aan de achterzijde van het perceel is ook nog een mestkelder aanwezig, die gedeeltelijk binnen het bouwvlak is gesitueerd.

2.3. Toekomstige situatie

De monumentale boerderij en de loods van 1.250 m² behouden. Omdat de nertsensheds een beperkte bouwhoogte hebben, zijn deze niet efficiënt bruikbaar voor andere doeleinden. De sheds worden daarom gesloopt en vervangen door een opslaggebouw van 4.200 m². Dit gebouw een langgerekt volume met zadeldak. Aanvankelijk zijn ook de mogelijkheden onderzocht om een meer compacte erf-opzet te bereiken en de het opslaggebouw dicht bij de boerderij te bouwen. Het grote volume blijkt echter lastig in te passen binnen het bestaande ensemble van boerderij en bijgebouwen, dat uit kleinschaliger elementen bestaat. Ook zou het verder naar voren bouwen (westwaarts opschuiven) ten koste gaan van bestaande beplanting.

Het opslaggebouw zal worden gebruikt voor de stalling van caravans en/of campers of voor statische opslag. Statisch houdt in dat het moet gaan om de opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, een beperkt aantal laad- en losactiviteiten tot gevolg hebben. Hierdoor is de verkeersgeneratie relatief beperkt. Er zal geen opslag plaatsvinden in de vorm van storage boxes voor consumentenhuishoudens. Er vindt ook geen buitenopslag van goederen plaats.

Afbeelding 8: Toekomstige situatie.



Het parkeren, afkoppelen caravans of het laden en lossen van goederen vindt plaats op eigen terrein. Hier wordt voldoende manoeuvreerruimte gerealiseerd. De bestaande inrit naar de Schalm langs de noordzijde van het perceel zal hiervoor in gebruik blijven.

Ten zuiden van het nieuwe opslaggebouw worden binnen de begrenzing van het huidige agrarische bouwvlak ongeveer 4.000 zonnepanelen geplaatst. Nabij de inrit worden een trafobouw, een gebouw voor de omvormers van de zonnepanelen en de accuopslag gerealiseerd. Uit het oogpunt van veiligheid zullen deze op 15 meter afstand van het opslaggebouw worden gesitueerd. Voor de netaansluiting wordt een transformator met een capaciteit van 1.750 kVA geplaatst. Door netcongestie is het op korte termijn nog niet in te schatten wanneer dit volledige vermogen benut kan worden. Een deel van het vermogen is wél beschikbaar. Dankzij een batterijopslagsysteem van 920 kWh is het mogelijk om de overdag opgewekte stroom tijdelijk op te slaan en gespreid aan het net te leveren. Dit draagt bij aan netbalancerend, lokaal energiegebruik en is congestieverlichtend.

Het totale oppervlak aan bedrijfsbebouwing op het perceel wordt hierdoor gereduceerd tot maximaal 5.576 m² (50% van 11.151). Het nieuwe opslaggebouw krijgt overeenkomstig de mo-

gelijkheden die het tijdelijk Omgevingsplan Renswoude (Bestemmingsplan Buitengebied 2010) biedt een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.

De veldschuur, die buiten het bouwvlak is gesitueerd, ten zuiden van de boerderij wordt gedeeltelijk geamoveerd. In het te handhaven deel zal een waterpomp worden geplaatst. De mestkelder wordt gehandhaafd ten behoeve van de bemesting van de agrarische gronden rondom het perceel.

Aan de oost- en zuidkant van het opslaggebouw en op de bestaande bebouwing worden zonnepanelen geplaatst. Door de plaatsing van ongeveer 4.000 zonnepanelen met een verwachte jaarlijkse opbrengst van circa 1,6 GWh aan duurzame elektriciteit levert de planontwikkeling een belangrijke bijdrage aan de opwekking van duurzame energie in de gemeente Renswoude. In totaal gaat het om bijna 8% van het Regionale Energiestrategie (RES)-bod van 20 GWh. Op deze manier kunnen ongeveer 500 huishoudens in de gemeente voorzien van groene stroom.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een inpassingsplan vervaardigd. De houtsingel aan de oostzijde wordt daarin aangeheeld.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Van de 21 nationale belangen is de opgave om de gebouwde omgeving in 2050 CO₂-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. Doordat er een agrarisch bedrijf wordt beëindigd, vindt er een reductie plaats van ammoniak, geur en fijnstof. De planontwikkeling is verder niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening).

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Foodvalley. Renswoude behoort tot de regio Foodvalley. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

Door de plaatsing van ongeveer 4.000 zonnepanelen levert de planontwikkeling een belangrijke bijdrage aan de opwekking van duurzame energie in de gemeente Renswoude. In totaal gaat het om bijna 8% van het Regionale Energiestrategie (RES)-bod van 20 GWh.

Het bouwplan wordt gerealiseerd door middel van functieverandering. Door de sloop van niet meer in gebruik zijnde voormalige agrarische bedrijfsbebouwing vindt een ontstening in het buitengebied van de Regio Food Valley plaats. Door de uitvoering van het inrichtingsplan wordt de landschappelijke waarde van de Regio Food Valley versterkt en wordt een bijdrage aan de vitaliteit van het platteland gegeven. De onderhavige planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2. Omgevingsverordening

Om de Omgevingsvisie in de praktijk goed te laten werken, zijn op onderdelen regels nodig. Deze regels zijn vastgelegd in één Omgevingsverordening. Deze verordening is op 1 januari 2024 samen met de Omgevingswet in werking getreden. Om de Omgevingsverordening actueel te houden, wordt de verordening regelmatig op onderdelen gewijzigd.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in het 'landelijk gebied'. Verstedelijking is in principe alleen mogelijk in het stedelijk gebied. Op grond van artikel 9.3 van de Omgevingsverordening staat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen landelijk gebied geen verstedelijking toe, tenzij in deze verordening anders is bepaald. Verstedelijking wordt daarbij gedefinieerd als: 'de vestiging of uitbreiding van al bestaande stedelijke functies. Denk daarbij aan nieuwvestiging of de vergroting van de gebruiksoppervlakte of bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Artikel 9.11 van de Omgevingsverordening bepaalt dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied regels kan bevatten die toestaan dat op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een stedelijke functie, niet zijnde wonen, krijgen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een Concentratiegebied glastuinbouw;
- door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, waarbij te behouden historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing niet in de berekening wordt betrokken, tenzij:
 - het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening; of
 - het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve beleving of recreatief gebruik waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat;

- het gaat om de hervestiging van één of enkele bedrijven die op hun oorspronkelijke locatie een ruimtelijk obstakel vormden of de kwaliteit van de leefomgeving ernstig aantasten en die op de nieuwe locatie, nabij de kern, goed inpasbaar zijn;
 - het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied;
 - er is sprake van twee of meer bouwpercelen waar de agrarische functie is beëindigd en op de betrokken bouwpercelen gezamenlijk wordt het vereiste sloopperscentage van 50% wel gehaald; of
 - de ruimtelijke kwaliteit wordt op een andere wijze verhoogd dan alleen door sloop van bebouwing, in een mate die een lager sloopperscentage dan 50% rechtvaardigt;
 - te handhaven en nieuw op te richten bedrijfsgebouwen worden zo compact mogelijk gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel en het bouwperceel wordt evenredig met de oppervlakte gesloopte gebouwen verkleind;
 - de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden; en
 - de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
- De motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Het areaal aan bedrijfsbebouwing wordt met 50% gereduceerd. Door één bedrijfsgebouw te realiseren in plaats van de nertsensheds en rekening te houden met manoeuvreerruimte ontstaat een zo compact mogelijk opzet van het perceel. De monumentale boerderij wordt behouden en de landschappelijke inpassing van het perceel wordt versterkt. Doordat de stikstofemissie van het opslagbedrijf aanzienlijk lager is dan van de nertsenhouderij heeft de planontwikkeling ook een positief effect op de natuurwaarden. Opslag is ten slotte een functie die omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmert.

Uit de Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. De Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor de planontwikkeling.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (2005)

In het Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (LOP) stellen de gemeenten Amerongen, Barneveld, Leersum, Leusden, Maarn, Renswoude, Scherpenzeel en Woudenberg het landschapsbeleid op elkaar af. Het LOP is een uitwerking van het voormalige reconstructieplan en het (oude) streekplan.

Voor de Gelderse Vallei zet het LOP in op het versterken van het landschappelijke raamwerk. Hiervoor worden beplantingen langs wegen aangevuld, bosgebieden versterkt en het bekensysteem verder ontwikkeld. Een verbetering van het recreatief netwerk is een kans die verder uitgewerkt wordt in het LOP. Naast de ruimte voor landgoederen en landelijk wonen wordt bijzondere aandacht besteed aan het behoud van het agrarische karakter en de versterking van

streekeigen landschapselementen, zoals waterlopen en de EVZ en inpassingen van agrarische erven en ook kleinschalige natuurontwikkeling.

Afbeelding 9: Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei.



Op de visiekaart van het LOP ligt het plangebied in het gebied dat is aangeduid als 'behouden en versterken van het broek- en heideontginningslandschap'. Het broek- en heideontginningslandschap kent grootschalige intensieve (grondgebonden) bedrijven met de daarbij behorende functionele architectuur. De erven zijn ruimer en moderner dan in de oude kampenlandschappen en liggen vooral langs de wegen verspreid. Boerderijen, voormalige boerderijen, woningen en overige bebouwing staan individueel naast elkaar. Het meest voorkomende historische type boerderij is de langhuisboerderij of hallehuis, voorgevels zijn vaak op de weg gericht, de bijgebouwen staan achter het woongedeelte van de boerderij of de woning (ten opzichte van de weg) soms haaks op elkaar. Bij uitbreiding van het erf dient ernaar te worden gestreefd bebouwing compact te clusteren en de typische orthogonale erfopbouw behouden. In het heideontginningslandschap zijn de erven weinig voorzien van erfbeplanting. Nadruk ligt vooral op functionaliteit.

De nieuwe bebouwing op het perceel wordt op een zo compact mogelijke wijze geclusterd, waarbij de orthogonale erfopbouw als uitgangspunt voor de situering van het nieuwe opslaggebouw is gehanteerd. Aanvankelijk zijn ook de mogelijkheden onderzocht om een meer compacte erf-opzet te bereiken en de het opslaggebouw dicht bij de boerderij te bouwen. Het grote volume blijkt echter lastig in te passen binnen het bestaande ensemble van boerderij en bijgebouwen, dat uit kleinschaliger elementen bestaat. Ook zou het verder naar voren bouwen (westwaarts opschuiven) ten koste gaan van bestaande beplanting. Door middel van het aanheulen van de houtsingel aan de oostzijde van dit gebouw met gebiedseigen beplanting wordt de landschappelijke inpassing van het perceel versterkt.

3.3.2. Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024

Op 17 september 2024 heeft de gemeenteraad van Renswoude het regionaal afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 vastgesteld. In dit afwegingskader functieveranderingsbeleid is door gemeenten in de Regio FoodValley vastgelegd hoe de deelnemende gemeenten om willen gaan met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze (gedeeltelijk) te beëindigen. Het wijzigen van de agrarische functie in een andere functie, zoals een woon- of werkfunctie, is de daadwerkelijke functieverandering. Dit leidt op verschillende manieren tot kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Door de sloopverplichting van overtollige bebouwing, landschappelijke inpassing bij hergebruik/nieuwbouw voor nieuwe woon- of werkfuncties, en natuurontwikkeling of landschapsverbetering in de wijdere omgeving.

Op de slooplocatie kent de overtollige agrarische bebouwing een waarde. Deze waarde wordt sloopmeters. Genoemd. Nieuwe functies, zoals wonen, werken, het vergroten van de woninginhoud of oppervlakte aan bijgebouwen worden door de inzet van sloopmeters mogelijk gemaakt. Om de oppervlakte aan bebouwing in het landelijk gebied niet toe te laten nemen werken we met een omrekening van de sloopmeters. Dit betekent dat de vrijkomende sloopmeters niet één op één ingezet kunnen worden voor een nieuwe functie. De sloopmeters zijn door de reikwijdte van het functieveranderingsbeleid tussen de deelnemende gemeenten uitwisselbaar.

Omdat de aanvraag om functieverandering is ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van het Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024, is op grond van het overgangsrecht in artikel 3.7.3 het voorgaande functieveranderingsbeleid van toepassing. In de Utrechtse gemeenten van de Regio FoodValley werd functieverandering tot die tijd voornamelijk toegepast door middel van maatwerk. De gemeente Renswoude hanteerde daarbij de wijzigingsregels uit artikel 30, lid 30.3.2 uit het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en de Provinciale Omgevingsverordening als leidraad. Gelet het feit dat enerzijds sprake is geweest van een gedwongen bedrijfsbeëindiging waarbij de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing incourant is voor andere doeleinden en anderzijds dat een substantiële bijdrage wordt geleverd aan de RES, zijn de in paragraaf 1.3.1 geconstateerde afwijkingen van de wijzigingsregels in dit specifieke geval aanvaardbaar. Op de inpasbaarheid binnen de Provinciale Omgevingsverordening is ingegaan in paragraaf 3.2.2.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030

De Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030 die op 3 juli 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad van Renswoude loopt vooruit op de totstandkoming van de Omgevingswet. Het doel van de Omgevingsvisie is het creëren van een strategische visie voor de langere termijn voor de hele fysieke leefomgeving van Renswoude, die antwoord geeft op de vraag: Hoe ziet Renswoude er in 2030 uit?

In de Omgevingsvisie wordt een aantal belangrijke thema's behandeld. Voor dit bestemmingsplan zijn met name de thema's buitengebied en voorzieningen van belang.

Voor het buitengebied wordt geconstateerd dat het prachtige natuurlijke maar ook agrarische buitengebied een van de trekpleisters van de gemeente is. Het is belangrijk dat het buitengebied in balans blijft en dat kansen op het gebied van natuurontwikkeling en vrijkomende agrarische bebouwing worden benut. Daarnaast is het belangrijk dat ook agrariërs de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen. Alle ontwikkelingen in het buitengebied gaan altijd gepaard met het nodige onderzoek vooraf, het blijft immers maatwerk, waarbij nadrukkelijk aandacht geschonken wordt aan de belangen van agrariërs, landschaps- en natuurwaarden en een gezonde leefomgeving. Het doel is om hiertussen te allen tijde de juiste balans te vinden.

Verrommeling van het buitengebied dient te allen tijde voorkomen te worden. Als er agrarische bebouwing vrijkomt, kunnen hieraan uiteraard nieuwe functies worden toegekend zoals wonen of werken, maar er kan ook worden gekozen om bebouwing te slopen en de gronden te gebruiken voor naburige agrariërs die op zoek zijn naar extra gronden of voor natuurontwikkeling. De inpassing in het landschap en bescherming van aanwezige natuurwaarden is daarbij van groot belang, alsmede dat bij vrijkomende agrarische bebouwing alleen bedrijfsactiviteiten mogen worden ontwikkeld die niet hinderlijk, gevaarlijk en/of schadelijk zijn voor de omgeving of het leefmilieu.

Een van de meest ingrijpende veranderingen in de komende decennia is de omschakeling van fossiele brandstoffen en energiebronnen naar schone CO₂-neutrale brandstoffen en energiebronnen. Ingezet wordt op een energieneutraal Renswoude in 2035.

In dit geval krijgt het perceel Schalm 9 een nieuwe functie: werken. In combinatie met de plaatsing van ongeveer 4.000 zonnepanelen en door de herinrichting van het erf en de landschappelijke inpassing, past de planontwikkeling binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.4.2. Welstandsnota

In artikel 4.19 van de Omgevingswet is aangegeven dat 'als in het omgevingsplan regels worden opgenomen over het uiterlijk van bouwwerken en de toepassing daarvan uitleg behoeft, (...) de gemeenteraad beleidsregels vast[stelt] voor de beoordeling of een bouwwerk aan die regels voldoet. Deze beleidsregels zijn zo veel mogelijk toegesneden op de te onderscheiden bouwwerken.' Via dit artikel is vastgelegd dat het welstandstoezicht onder de Omgevingswet loopt via het omgevingsplan. In artikel 4.114 van de Invoeringswet Omgevingswet is overgangsrecht opgenomen waarin een welstandsnota na inwerkingtreding van de Omgevingswet gelijkgesteld wordt aan een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

De gemeenteraad van Renswoude heeft op 22 juni 2004 de Welstandsnota vastgesteld. Het doel van de Welstandsnota is het behouden en waar mogelijk versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In de Welstandsnota van de gemeente Renswoude zijn gebiedsgerichte criteria opgenomen. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en sa-

menhangende gebieden in heel de gemeente vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvisering.

De gemeente Renswoude heeft de welstandscriteria gedifferentieerd naar gebieden. Per gebied zijn specifieke criteria opgesteld. Voor het buitengebied, waartoe het plangebied behoort, zijn aanvullende criteria voor massa en vorm bebouwing en voor detaillering, kleur- en materiaalgebruik geformuleerd.

- Algemeen
 - de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.
- Massa en vorm bebouwing
 - de bebouwing wordt terughoudend vormgegeven;
 - de gevelindeling wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw.
- Detaillering, kleur en materiaalgebruik
 - de hoofdkleuren zijn gedempte (aard-)kleuren.

In paragraaf 4.13 wordt nader op de welstandstoets ingegaan.

4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1. Inleiding

In het kader van de totstandkoming van dit TAM-omgevingsplan is onderzoek uitgevoerd naar verschillende milieu- en omgevingsaspecten om de uitvoerbaarheid van de planontwikkeling aan te tonen en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf. In dit hoofdstuk wordt voor de beoogde ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages maken als bijlage deel uit van deze motivering.

4.2. m.e.r.-beoordeling

Algemeen

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de Strategische milieubeoordeling-richtlijn. Onder een plan of programma wordt in ieder geval verstaan: een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er hoeft niet (meer) getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid (meer) gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure.

Toetsing

Door de planontwikkeling wordt het bebouwingsareaal aanzienlijk gereduceerd, ook de bebouwingmogelijkheden worden aanzienlijk ingeperkt doordat het agrarisch bouwvlak in dit TAM-omgevingsplan wordt verwijderd.

Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

Conclusie

Het aspect m.e.r.-beoordeling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1) worden aangetoond. Indien die stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 2). Het begrip stedelijke ontwikkeling wordt daarbij als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Toetsing

In de overzichtsuitspraak over de ladder (ABRvS 201608869/1/R3) is destijds bepaald dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. De bebouwing op het perceel wordt met 5.576 m² gereduceerd. Door de planontwikkeling neemt het bebouwingsareaal derhalve aanzienlijk af. De initiatiefnemer is de voormalige agrariër die al jaren op het perceel woont en werkt. Gelet daarop is het gebruikmaken van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformaties van bestaande locaties elders niet van toepassing. De ladder hoeft daarom niet te worden doorlopen.

Conclusie

De planontwikkeling hoeft niet te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.4. Duurzaamheid & gezondheid

4.4.1. Duurzaamheid

De eisen met betrekking tot de milieuprestatie en energiezuinigheid van gebouwen zijn opgenomen in artikel 4.148-4.160 (Duurzaamheid) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierin is onder meer aangegeven dat een bouwwerk bijna energie neutraal (BENG) dient te zijn. Er gelden echter geen eisen voor de gebruiksfuncties 'industriefunctie', 'overige gebruiksfuncties' en 'bouwwerken geen gebouw zijnde'.

Toetsing duurzaamheid

Ten aanzien van de duurzaamheid gelden er geen eisen op grond van het Bbl. Door de plaatsing van ongeveer 4.000 zonnepanelen worden een aanzienlijke bijdrage geleverd aan de duurzame energieproductie in de gemeente Renswoude.

4.4.2. Gezondheid

Ook de bevordering van gezondheid is een afwegingscriterium bij ruimtelijke ontwikkelingen. In dit hoofdstuk komt een aantal (milieu)aspecten, zoals geluidsoverlast, bodemverontreiniging, externe veiligheid, enzovoort, aan de orde waarbij de gezondheid van de toekomstige bewoners een rol speelt. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen ten aanzien van gezondheid. Daarnaast kan bij grotere planontwikkelingen ook gezondheidsbevordering gestimuleerd worden. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffec-

ten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten.

Toetsing

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er vanuit het oogpunt van gezondheid geen belemmeringen zijn voor de instandhouding van een goed woon- en leefklimaat. Voor het overige is het onderdeel van het bevorderen van de gezondheid minder relevant, omdat er geen leefomgeving op een groter schaalniveau wordt ingericht.

4.4.3. Conclusie

Het aspect duurzaamheid en gezondheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met verkeersgeneratie en -afwikkeling en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

Toetsing

Het perceel wordt ontsloten via de Schalm. Voor autoverkeer is de Schalm een doodlopende weg. In de ASVV2021 zijn geen kengetallen opgenomen voor de verkeersaantrekkende werking voor statische opslag of voor caravanstallingen. Gelet hierop is verkeerskundig onderzoek¹ uitgevoerd om de verkeerskundige gevolgen van de planontwikkeling in beeld te brengen.

De verkeersbewegingen die werden gegenereerd door de nertsenhouders zijn komen te vervallen. Het maatgevende transport op het agrarische bedrijf bestond jaarlijks namelijk uit:

- vrachtwagencombinatie voer (40 ton):
 - zomer: 15 weken, 8 x per week => 120 vrachtwagens = 240 vervoersbewegingen;
 - winter: 37 weken 10 x per week => 370 vrachtwagens = 740 vervoersbewegingen;
- vrachtwagencombinatie afvoer mest:
 - jaarlijks: 25 vrachten = 50 vervoersbewegingen;
- personeel (auto's):
 - 300 dagen/ jaar, 2 personeelsleden => 300 auto's = 1.200 vervoersbewegingen.

Over een periode van één jaar vonden er gemiddeld dagelijks 6,1 vervoersbewegingen plaats ten behoeve van het agrarisch bedrijf, waarbij een substantieel gedeelte uit zware vrachtwagencombinaties bestond.

Het realiseren van een statische opslag, voor goederen of caravans leidt tot 1.200 tot 1.800 ritten per jaar. Worst case uitgaand van 1.800 ritten is dit een geringe toename van minder dan

¹ BOOT organiserend ingenieursburo B.V., Verkeer en afwikkeling, Schalm 9, P26-0174, Veenendaal, 10 maart 2026

twee procent ten opzichte van het bestaande verkeer op de Schalm. Door de planontwikkeling vermindert derhalve het aantal verkeersbewegingen in kwantitatief opzicht.

Gezien de beperkte breedte van de Schalm is het wenselijk om sterke pieken te voorkomen. Om het transport ten behoeve de statische opslag gestructureerd te laten verlopen, wordt uitgegaan van de volgende maatregelen:

- heeft het de voorkeur om tijdens de spits, gelet op de verkeersintensiteit op de N224, de verkeersgeneratie zoveel mogelijk te reduceren.
- op zondag is de statische opslag gesloten;
- gemiddeld worden per uur maximaal 4 bezoekers toegestaan;
- aan- en afkoppelen, of laden en lossen vindt plaats op het binnenterrein bedrijf;
- er wordt niet langs de Schalm geparkeerd.

De vanuit de initiatiefnemer aangeven beperkingen leiden tot een maximale toename van 8 voertuigen per uur op een drukke dag. Doordat verkeer in beginsel niet in de spits mag arriveren en vertrekken is deze toename, ook met het smalle profiel van de Schalm, acceptabel te noemen. In de praktijk zal soms gebruik gemaakt moeten worden van de berm, maar daar dit niet structureel is zal dit niet tot overmatige bermschade leiden.

Voor oprijdbaarheid van de N224 geldt dat deze voor overige voertuigen in het spitsuur goed is. Voor het verkeer buiten het spitsuur zijn hier dan ook geen problemen te verwachten. Mocht door omstandigheden een enkel voertuig toch in de spits aankomen of vertrekken heeft dit geen invloed op de oprijdbaarheid vanuit de Schalm of de afwikkeling van verkeer op de N224.

Bij het hanteren van een maximum van vier bezoekers (of transporten) per uur en het zo veel mogelijk voorkomen van verkeer in de spitsuren, zijn er geen verkeerskundige bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Burgemeester en wethouders van Renswoude hebben op 30 mei 2016 de "Nota parkeernormen gemeente Renswoude" vastgesteld. Op basis van deze nota kan een prognose worden gemaakt van de te verwachten parkeerbehoefte bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor opslag bedraagt de parkeernorm 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Derhalve zijn op grond van de nota parkeernormen voor 5.576 m² opslagruimte 51 (50,2) parkeerplaatsen noodzakelijk. Gelet op het extensieve karakter van statische opslag en mede gelet op de te verwachten verkeers aantrekkende werking, is die theoretisch berekende parkeerbehoefte veel te hoog voor statische opslag. Gelet op de afspraak om gelijktijdig 2 bezoekers per tijdvak toe te staan, kan worden volstaan met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op eigen terrein is voldoende ruimte om die parkeerbehoefte te realiseren.

Conclusie

Het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6. Flora & Fauna

4.6.1. Algemeen

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Per 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming (Wnb) opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn(92/43/EEG).

Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het Natuurbeschermingsrecht is ongewijzigd ten opzichte van de Wnb. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling is daarom een verkennend onderzoek naar beschermde flora en fauna² uitgevoerd.

4.6.2. Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden en wordt in Nederland beschermd door middel van de Omgevingswet. Deze wet biedt een beschermingskader voor de aangewezen beschermde gebieden. Deze gebieden worden beschermd om de gunstige staat van instandhouding van vogelsoorten, habitattypen en andere planten- en diersoorten te behouden en waar nodig te herstellen.

Naast de wettelijke bescherming van de Natura 2000-gebieden heeft Nederland de bescherming van andere gebieden planologisch vastgelegd. Onder de planologische bescherming vallen onder andere weidevogelgebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van het NNN vindt plaats door toetsing van de bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen aan het NNN-beleid. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuur(gebieden). Door verbindingen tussen natuurgebieden te maken, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. De bescherming van het NNN bestaat hieruit (artikel 7.8, lid 2, Bkl): dat geen activiteiten worden mogelijk gemaakt die leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte of samenhang van het NNN.

² Hopman en Peters, Ecologische QuickScan Schalm 9 Renswoude, P2500364 versie 2, Renswoude, 30 september 2025

Toetsing gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Binnenveld, op ongeveer 4,4 km ten zuidoosten van de onderzoekslocatie. Directe effecten op aanwezige kwalificerende habitattypen, habitatrichtlijnsoorten, broedvogels en niet-broedvogels zijn uit te sluiten. De ontwikkeling vindt plaats op een reeds bestaand en bebouwd plangebied buiten Natura 2000-gebied. Ter plaatse zijn geen kwalificerende habitattypen, habitatrichtlijnsoorten, broedvogels en niet-broedvogels aanwezig en kunnen zich er ook niet ontwikkelen. Tijdens de werkzaamheden zal er tijdelijk sprake zijn van geluid, stof, trillingen en mogelijk bemaling. De werkzaamheden zijn van dien aard dat negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Om te beoordelen of er sprake is van stikstofemissie boven de toegestane norm is een stikstofonderzoek³ uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat er zowel in de realisatie- als de gebruiksfase geen stikstofdepositie hoger is dan 0,00 mol/hectare/jaar.

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en/of de Groene Contour (GC). Hiervoor geldt geen externe werking. De planontwikkeling heeft daarmee geen negatieve effecten op de natuurwaarden van deze gebieden. Verder onderzoek of een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit zijn niet nodig.

Conclusie

Uit het oogpunt van de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.6.3. Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk.

Toetsing soortenbescherming

Uit de ecologische quickscan blijkt dat er in en om de bebouwing van de voormalige nertsenhouders geen beschermde soorten worden verwacht. Daarbij is specifiek gekeken naar de huismus. Daarbij is geconstateerd dat het risico op negatieve effecten op de huismus door de voorgenomen werkzaamheden kan worden uitgesloten.

³ Van Westreenen B.V., Rapportage Beoordeling Stikstofeffecten ten behoeve van de beoogde functieverandering aan de Schalm 9 te Renswoude, LZ//004522 Definitief, versie 1, Lichtenvoorde, 19 maart 2026

In de nieuwe situatie wordt een deel van het terrein ingericht met zonnepanelen (grondopstelling). Dergelijke installaties kunnen, met name bij laagstaande zon, lichtreflectie veroorzaken in de omgeving. Tijdens de quickscan is gekeken naar de directe omgeving van het erf en de aanwezige natuurwaarden. Het erf wordt grotendeels omringd door agrarisch gebruik (graslanden en akkers), die weinig gevoelig zijn voor verstoring door lichtreflectie. Ook zorgt de aanwezige erfbeplanting (hagen, bomenrijen en struweel) bovendien voor een natuurlijke afscherming richting de omgeving. Hierdoor is er geen sprake van een open landschap waarin lichtreflectie ver kan uitstralen. In de directe nabijheid van het erf zijn geen gevoelige natuurwaarden aanwezig, zoals bekende kolonies van lichtgevoelige soorten (bijvoorbeeld vleermuizen of weidevogels). Voor vleermuizen zijn geen negatieve effecten te verwachten. Het zonnepark vormt geen permanente lichtbron, maar incidentele reflectie. De aanwezige beplanting zorgt voor beschaduwing en voorkomt dat mogelijke vliegroutes of foerageergebieden verstoord worden. Ook weide- en akkervogels ondervinden geen negatieve effecten: de openheid van het landschap blijft behouden en reflectie van zonnepanelen is volgens de huidige inzichten geen versturende factor voor deze soortgroep.

In het kader van de zorgplicht is de initiatiefnemer verplicht om schadelijke gevolgen voor in het wild levende dieren en planten zoveel mogelijk te voorkomen. Voor sommige algemene, veel voorkomende soorten is in de provincie geen omgevingsvergunning vereist en is nader onderzoek niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht. Dit betekent dat er voldoende zorg moet worden gedragen voor eventueel passerende individuen. Bijvoorbeeld door dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied te verplaatsen als ze tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen.

4.6.4. Conclusie

De planontwikkeling heeft geen wezenlijke invloed op de gunstige instandhouding van beschermde soorten en/of gebieden. Het aspect flora en fauna levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7. Luchtkwaliteit

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Toetsing

Met behulp van de NIBM-tool is bepaald of het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan in betekende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit. Daarbij zijn is de toename van de verkeersintensiteit uit paragraaf 4.5 gebruikt (gemiddeld 5 verkeersbewegingen per dag). In de berekening is vervolgens uitgegaan van 50% vrachtverkeer (grote campers). Uit deze berekening met de NIBM-tool van 14 april 2025 (zie afbeelding 10) blijkt dat de extra bijdrage van het verkeer 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2023, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (10,4 microgram per m³) en fijn stof (16,3 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,7 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Afbeelding 10: Berekening NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024		
Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		35
Aandeel vrachtverkeer		50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,17
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8. Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een de-

centrale afweging. Een gemeente legt in het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vast.

In afdeling 3.5 van het Bkl zijn regels voor belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen opgenomen. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen (voor functies zoals wonen, onderwijs of zorg) en locaties nabij een geluidsbron. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) (lokale spoorwegen die zijn aangewezen bij omgevingsverordening, rijkswegen, provinciale wegen, hoofdspoorwegen en industrieterreinen) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Voor lokale wegen (een verharde gemeente- of waterschapsweg met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal) en lokale spoorwegen (een spoorweg die niet is aangewezen bij omgevingsverordening). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Binnen het geluidaandachtsgebied is akoestisch onderzoek nodig om een geluidgevoelig gebouw toe te laten.

Afbeelding 11: Standaardwaarden en grenswaarden.

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde	Grenswaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den} 40 L _{night}	55 L _{den} 45 L _{night}

Toetsing

Omdat een bedrijfshal geen geluidgevoelige functie is, is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor realisatie van de aanvraag.

4.9. Geur

Algemeen

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen. Conform de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat (BS) bevat regels over:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De geurverordening maakt geen onderdeel meer uit van de regelgeving in de Omgevingswet. Regels voor geur dienen te worden opgenomen in het Omgevingsplan. Bestaande gemeentelijke geurverordeningen zijn onderdeel van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Renswoude ligt in een concentratiegebied geurhinder en veehouderij. In artikel 22.98 BS is bepaald dat de geurnorm voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom in dat geval 14,0 OU_E/m³ bedraagt.

Toetsing

Opslag is geen geurgevoelige functie. Derhalve is naar dit aspect geen onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geur levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven (of andersom) mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven.

Het begrip 'inrichting' uit de Wet milieubeheer bestaat onder de Omgevingswet niet meer; deze is vervangen door regels voor milieubelastende activiteiten. Een 'milieubelastende activiteit' is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Lozingsactiviteiten op oppervlaktewater of een zuiveringsinstallatie of wateronttrekking vallen niet onder de definitie van een 'milieubelastende activiteit'.

Inhoudelijk zijn er weinig veranderingen, wel is de systematiek gewijzigd. De rijksregels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor activiteiten die niet in H3 van het Bal zijn aangewezen, kan een gemeente regels opnemen in het Omgevingsplan. De algemene zorgplicht (artikel 1.7) en het algemene verbod (artikel 1.7a) uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing. De gemeente Renswoude heeft in H22, afdeling 22.3 regels opgenomen met betrekking tot milieubelastende activiteiten in relatie tot geluid en geur.

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen, is ook onder de Omgevingswet een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat bij de bouw van nieuwe wonin-

gen voldoende afstand in acht wordt genomen tot milieubelastende activiteiten (tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft in de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) een handreiking⁴ gedaan ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies, zoals woningen. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de grond die is aangewezen voor de functie bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken. De VNG-publicatie hanteert twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied, waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Afbeelding 12: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG-handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een

⁴ In oktober 2024 is de VNG-handreiking *Activiteiten en milieuzonering* gepubliceerd. Deze handreiking is in hoofdzaak bedoeld voor de inrichting van het nieuwe omgevingsplan en niet om te onderzoeken of er bij milieugevoelige functies (zoals woningen) nabij milieubelastende functies een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd kunnen worden. De handreiking ziet vooral op het inrichten van een omgevingsplan met milieubelastende functies. Om aan te tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij ruimtelijke ontwikkelingen, is de handreiking uit 2009 nog steeds bruikbaar.

bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Er wordt een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk/buitengebied' en 'gemengd gebied'.

Toetsing

Het gebruik van bedrijfsbebouwing ten behoeve van de stalling van kampeermiddelen en/of statische opslag heeft een aanzienlijk lagere milieubelasting heeft op gevoelige functies dan een nertsenhoudert. Stalling van kampeermiddelen of statische opslag behoort maximaal tot milieucategorie 2. Het zonnepark, bestaande uit zonnepanelen, een transformator, accu's en omvormers, heeft een piekvermogen van 1.750 kVA met zich. In de VNG-handreiking behoren ook 'elektriciteitsdistributiebedrijven met transformatorvermogen tot 10 mVA' tot milieucategorie 2. Voor milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Binnen die richtafstand zijn geen woningen van derden aanwezig. Daarom is naar dit aspect geen onderzoek noodzakelijk.

Door de uitvoering van de maatregelen in het kader van de landschappelijke inpassing, zal er ook op grotere afstand geen lichtreflectie optreden.

In zijn advies over de planontwikkeling heeft de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) opgemerkt dat batterijopslagsystemen (EOS), op grond van de zorgplicht moeten voldoen aan de voorwaarden in de PGS37-1. PGS37-1 is een richtlijn voor de veilige opslag van elektriciteit in energieopslagsystemen. PGS37-1 richt zich specifiek op de veiligheid van lithiumhoudende energiedragers en de juiste toepassing ervan in een Energie Opslag Systeem (EOS). PGS37-1 zorgt voor uniforme maatregelen, wat essentieel is gezien de snelle opkomst van EOS'en in zowel de industrie als de woonomgeving. Om te beoordelen of aan de richtlijn wordt voldaan is in de planregels een adviesplicht opgenomen, zodat de Omgevingsdienst Utrecht (ODU) en de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) kunnen adviseren over de naleving van de zorgplicht bij de plaatsing van de EOS.

Conclusie

Vanuit oogpunt van milieuzonering is het plan uitvoerbaar.

4.11. Omgevingsveiligheid

Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

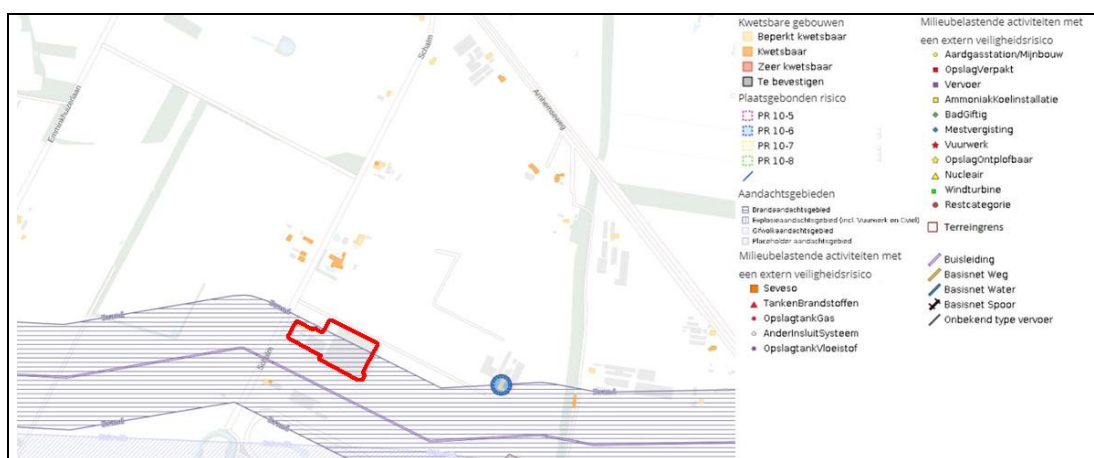
Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Een aandachtsgebied geldt van rechtswege, en is een gebied rond activiteiten met gevaarlijke stoffen dat zichtbaar maakt waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel.

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied grotendeels in het brandaandachtsgebied van een hogedrukgasleiding met kenmerk W-523-05 (324 mm met 40 bar) ligt. Derhalve is de Veiligheidsregio Utrecht geconsulteerd⁵.

Afbeelding 13: Fragment risicokaart



Het risico bij een gasleiding is het ontstaan van een fakkelbrand. Een fakkelbrand wordt veroorzaakt doordat na een beschadiging, door bijvoorbeeld graafwerkzaamheden, de buis openscheurt. Hierdoor stroomt het brandbare gas uit en ontsteekt direct. Er ontstaat een fakkel die blijft branden tot de buis wordt afgesloten. Het effect van een fakkelbrand is warmtestraling. Dit effect kan slachtoffers, schade en brand tot 130 meter van de buis veroorzaken.

De nieuw te bouwen loodsen worden gebruikt voor langdurige opslag en daarom zullen er zeer weinig en kortdurend mensen in aanwezig zijn en wordt als beperkt kwetsbaar gebouw beschouwd.

Voor zonnevelden gelden vanuit de brandweer voorwaarden om bij branden veilig op te kunnen treden.

Uit de memo 'Uitgangspunten ter voorkoming van beïnvloeding van gasleidingen door nabijgelegen zonneparken (01/12/2022 versie 5)' van de Gasunie blijkt dat zonneparken van invloed kunnen zijn op de kathodische bescherming van aardgastransportleidingen. In die memo is een aantal voorwaarden geformuleerd. Deze voorwaarden zijn van toepassing op zonneparken die binnen een afstand van 200 meter ten opzichte van aardgastransportleidingen, maar buiten de belemmeringstrook (= strook grond met een breedte van 5 meter aan weerszijden van de

⁵ Veiligheidsregio Utrecht, Advies omgevingsplan Schalm 9, Renswoude, VRU2025-00011350, Utrecht, 28 augustus 2025

gastransportleiding(en) gemeten vanuit het hart ten behoeve van beheer en onderhoud en/of eventuele calamiteitenbeheersing, die veiligheidshalve moet worden vrijgehouden van obstakels) zijn geprojecteerd.

In de memo wordt onderscheid gemaakt tussen zonneparken op minder dan 50 meter afstand van de gasleiding en op zonneparken die op een grotere afstand worden gerealiseerd. De afstand tussen de gasleiding en de zonnepanelen bedraagt in dit geval minimaal 62,5 meter. Daarom dient de initiatiefnemer tijdens de ontwerpfase van het zonnepark het ontwerp met Gasunie af te stemmen. De initiatiefnemer heeft in het najaar van 2025 de eerste contacten met de Gasunie gelegd over de aanleg van het zonnepark. In het kader van de definitieve vergunningaanvraag is een schriftelijk akkoord op het ontwerp noodzakelijk, voordat er met de bouw van het park gestart mag worden. In de planregels is deze voorwaarde door middel van een adviesverplichting geborgd.

Conclusie

In de planregels is een adviesverplichting opgenomen, die de initiatiefnemer verplicht tijdens de ontwerpfase van het zonnepark het ontwerp met Gasunie af te stemmen. Het aspect omgevingsveiligheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12. Trilling

Algemeen

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn er geen activiteiten die trillingshinder veroorzaken.

Conclusie

Het aspect trilling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13. Welstand

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot:

- repressief welstand (artikel 22.7), oftewel de excessenregeling, en
- beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (artikel 22.29).

Als een gemeente geen welstandsnota en ook een beleidsregels voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken heeft, dan gelden de regels in de bruidsschat niet. De bruidsschat geldt ook niet bij een bouwwerk of in een gebied dat de gemeente als welstandsvrij heeft aangewezen.

Toetsing

De planontwikkeling is voorgelegd aan de MooiSticht, die de gemeente Renswoude heeft geadviseerd met betrekking tot landschap en ruimtelijke kwaliteit realiseren van het opslaggebouw en het zonneveld. Aanvankelijk is ook gekeken naar de mogelijkheden om een meer compacte erf-opzet te bereiken. De grote hal blijkt echter lastig in te passen binnen het bestaande ensemble van boerderij en bijgebouwen, dat uit kleinschaliger elementen bestaat. Ook zou het verder naar voren bouwen (westwaarts opschuiven) ten koste gaan van bestaande beplanting. Gegeven de opgave (onder andere situering zonnepanelen), de landschaps- en bebouwingsstructuur is nu gekozen voor een meer langwerpig gebouw op de oude locatie, met één kap aan de noordkant van het perceel in plaats van de min of meer vierkante opzet met twee kappen uit het vorige plan. Het karakter van het gebouw worden daarmee meer landelijk, 'liggend'. Dit sluit vanuit noord en zuid gezien beter aan bij het bebouwingsbeeld. Ook speelt deze vorm beter in op de relevante zichtlijnen en op de structuur van landschap en gebouwen. Deze is oost-west gericht; het landschap blijft met een smaller gebouw in oost-westrichting meer open / transparant. Deze opzet volgt de inrichtingsprincipes die worden beschreven in het beeldkwaliteitsplan Grebbelinie voor het deelgebied met een half-open landschap. In de richting noord-zuid zal de openheid wel afnemen, maar hier kan de massa worden ingepast door een strook beplanting tussen de loods en het zonneveld met hogere bomen, die de lengte van de stal breken en zorgt voor een afwisselend silhouet. Uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en landschap heeft MooiSticht op 18 november 2025 op hoofdlijnen een positief advies over de uitgangspunten van het TAM-omgevingsplan gegeven. MooiSticht heeft op een aantal punten nog suggesties gedaan voor een nadere uitwerking en voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit.

Conclusie

De planontwikkeling is voor wat betreft ruimtelijke kwaliteit en landschap akkoord.

4.14. Archeologie en cultuurhistorie

4.14.1. Algemeen

In de Omgevingswet wordt onder cultuur erfgoed verstaan monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

In artikel 5.130 Bkl zijn bepalingen opgenomen om in het omgevingsplan cultureel erfgoed te beschermen. Daarnaast staan in afdeling 8.8 van het Bkl regels voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.14.2. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Artikel 5.130, lid 3 Bkl bepaalt dat in het omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over de uitvoering van onderzoek bij activiteiten die een te verwachten archeologisch monument kunnen verstoren. Voor projecten kleiner dan 100 m² mag geen archeologisch onderzoek gevraagd worden, tenzij in het omgevingsplan anders is bepaald.

Toetsing

Uit het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3) blijkt dat ter plaatse van de nieuwe opslaghallen archeologisch onderzoek nodig is indien bodemingrepen plaatsvinden die respectievelijk groter zijn dan 1.000 m² en dieper dan 50 centimeter. Die ondergrens wordt door de bouwplannen overschreden. De hallen worden echter op een locatie gebouwd waar de nerts- en sheds stonden en waar daarvoor nog andere -sheds hebben gestaan. Op basis hiervan mag worden geconcludeerd dat de bodem ter plaatse diverse malen is geroerd en dat de kans op archeologische waarden gering is.

Indien tijdens de werkzaamheden resten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze resten van cultuurhistorische waarde zijn, geldt een wettelijke meldingsplicht conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Het aspect archeologie levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling. De gronden zijn in dit TAM-omgevingsplan overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan aangewezen voor een functie voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

4.14.3. Cultuurhistorie

De boerderij is een gemeentelijk monument. Hieraan vinden echter geen ingrepen plaats.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.15. Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor het aspect bodem instructieregels in het opgenomen. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

Het wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

- het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Artikel 5.89g, lid 1 Bkl maakt een uitzondering voor gebouwen waarvoor aannemelijk is dat personen er minder dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Gelet op de stallingsfunctie van de bedrijfshal is het aannemelijk dat personen minder dan twee uur per dag zich in de bedrijfshal zullen bevinden en is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Conclusie

De milieukundige bodemgesteldheid is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.16. Weging van het waterbelang

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op grond van artikel 5.37 Bkl rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken. Dit betekent dat een zogenaamde 'weging van het waterbelang' (voorheen: watertoets) dient plaats te vinden.

Toetsing

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Ten behoeve van de planontwikkeling is op 20 oktober 2025 de digitale watertoets⁶ uitgevoerd. Omdat langs de west- en noordgrens van het perceel en over het perceel C-watergangen liggen, is de normale procedure van toepassing. De watergang over het perceel is in het verleden al gedempt. Aan de overige watergangen vinden echter geen ingrepen plaats.

⁶ buRO – bureau voor ruimtelijke ordening, Digitale watertoets Schalm 9, Amersfoort, 20 oktober 2025

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat zo veel mogelijk hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet of niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) worden voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Conclusie

Indien het waterschap naar aanleiding van de digitale watertoets opmerkingen heeft, wordt deze paragraaf te zijner tijd aangevuld. Omdat geen ingrepen aan de C-watergang langs de perceelsgrenzen worden uitgevoerd, levert het aspect weging van het waterbelang geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Dit TAM-Omgevingsplan besluit vormt een alternatieve mogelijkheid om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer dit nog niet via de nieuwe standaard kan worden gedaan. Het doel van dit TAM-Omgevingsplan besluit is om te voorkomen dat planvorming onaanvaardbare vertraging oploopt onder de Omgevingswet.

Het TAM-Omgevingsplan is met de techniek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld, maar wel conform de inhoudelijke eisen van de Omgevingswet. Daardoor zijn de IMRO-standaarden gebruikt. Met dit TAM-Omgevingsplan besluit worden zoveel mogelijk de regels uit het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing verklaard in het omgevingsplan (via dit TAM-Omgevingsplan besluit). Wel zijn aanvullende regels nodig om te zorgen dat wordt voldaan aan de Omgevingswet. Het bestemmingsplan voldoet immers niet geheel aan de Omgevingswet.

Het juridische deel van dit TAM-omgevingsplan bestaat uit regels en een verbeelding waarop de toegelaten functies zijn aangegeven. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet. Om duidelijk te maken hoe een TAM-omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden:

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Schalm 9 in Renswoude en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22d) van het omgevingsplan van de gemeente Renswoude. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22d

van het omgevingsplan van de gemeente Renswoude. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22d' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22d' gelezen worden.

5.2. Regels

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit 4 hoofdstukken. In de benaming is daarbij zo dicht mogelijk bij de IMRO-standaarden gebleven:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten (voorheen: bestemmingsregels)
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangsregels (voorheen: overgangs- en slotregels).

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In artikel 1 is het toepassingsbereik van het TAM-omgevingsplan aangegeven. Hiermee wordt voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden.

De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet c.a. zijn van rechtswege van toepassing op regelingen op grond van de Omgevingswet (artikel 1.1 Omgevingswet) en dus ook op TAM-omgevingsplannen. Voor zover de begripsbepalingen (artikel 2) en de wijze van meten (artikel 4) van het Omgevingsplan van de gemeente Renswoude en van de Omgevingswet en de bijbehorende besluiten (Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling) afwijken van de bepalingen uit hoofdstuk 1 van dit TAM-omgevingsplan, dan gaat dit hoofdstuk voor. In artikel 3 zijn aanvullende begripsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

In het plangebied komen aantal functies (voorheen: bestemmingen) voor: "Agrarisch" en "Bedrijf". Deze bevatten beoordelingsregels voor bouwen en specifieke functieregels. Inhoudelijk zijn deze beoordelingsregels zoveel als mogelijk overgenomen uit het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied 2010/Herziening Buitengebied Renswoude 2010. Daarnaast hebben de gronden de functies "Waarde – Archeologie - 2" en "Waarde – Archeologie - 3" overeenkomstig dat bestemmingsplan. Deze gronden hebben hierdoor ook een functie voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

De gronden buiten het perceelsgedeelte dat voor de functie "Bedrijf" is aangegeven behouden de functie "Agrarisch". Ten opzichte van het tijdelijk deel van het omgevingsplan is het bouwvlak niet meer op de verbeelding opgenomen en is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonneveld'. Ten aanzien van de plaatsing van de zonnepanelen is een aantal regels opgenomen. Zo dienen de zonnepanelen in één oriëntatierichting te worden geplaatst. Daarnaast die-

nen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij de beheerder van de gas-transportleiding (= Gasunie) met het oog op beïnvloeding van de gastransportleiding W-523-05 door het zonneveld en bij de Omgevingsdienst Utrecht (ODU) en bij de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) met het oog op de veiligheid van de energie-opslag, alvorens over het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen.

Omdat ter plaatse na inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is, is daarnaast de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestkelder' op de verbeelding aangegeven. Mestkelders waren in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 weliswaar buiten het bouwvlak toegestaan, maar uitsluitend ten behoeve van een agrarisch bedrijf. In de functie "Bedrijf" is de aanduiding 'opslag' aangegeven. Gelet op de situering van het transformatorstation, de accu-opslag en de omvormer voor de zonne-energie op dit perceelsgedeelte is hiervoor tevens een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Ten slotte is de landschappelijke inpassing door middel van een voorwaardelijke verplichting in zowel de bestemming "Agrarisch" als in de bestemming "Bedrijf" geborgd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In artikel 9 zijn de zogenaamde aanvraagvereisten opgenomen. In paragraaf 22.5.2 van de bruidsschat zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (onder andere binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op vergunningplichten voor omgevingsplanactiviteiten die in een TAM-omgevingsplan worden opgenomen. Het TAM-omgevingsplan is immers onderdeel van het nieuwe deel van het omgevingsplan van de gemeente Renswoude.

De anti-dubbeltelregel in artikel 10 is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De algemene bouwregels (artikel 11), algemene gebruiksregels (artikel 12) en de algemene afwijkingsregels (artikel 13) zijn voor zover relevant overgenomen uit het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied 2010/Herziening Buitengebied Renswoude 2010.

Op de verbeelding is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone- landbouwontwikkelingsgebied' niet opgenomen. De regelgeving die hieraan is gekoppeld heeft uitsluitend betrekking op agrarische bouwvlakken. Het onderhavige plangebied omvat geen agrarische bouwvlakken.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Hoofdstuk 4 bevat alleen nog overgangsregel in artikel 14. De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Deze worden opgenomen conform het voormalige Besluit ruimtelijke ordening. Hoofdstuk 23 van het

omgevingsplan van de gemeente Renswoude bevat slotbepalingen met een artikel genaamd citeertitel: Dit omgevingsplan wordt aangehaald als: Omgevingsplan gemeente Renswoude. Aangezien het TAM-omgevingsplan juridisch onderdeel wordt van dit, voor heel Renswoude geldende, omgevingsplan wordt geen slotbepaling opgenomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1. Bestuurlijk vooroverleg

Het initiatief is voorgelegd aan de provincie Utrecht. Door de provincie is geconcludeerd dat er sprake is van een aanzienlijke reductie van bebouwing en dat het plan past binnen de provinciale Omgevingsverordening.

6.1.2. Participatie omgeving

De initiatiefnemer heeft omwonenden persoonlijk geïnformeerd over de beoogde planontwikkeling en heeft op 14 adressen de toekomstige situatie uitgelegd. Er is één omwonende die heeft opgemerkt dat hij geen bezwaar heeft tegen de planontwikkeling, tenzij de verkeersintensiteit toeneemt ten opzichte van de nertsenhoudery. Voor het overige zijn hieruit geen bezwaren naar voren gekomen.

In het kader van de tervisielegging van het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan zal deze versie weer aan omwonenden worden voorgelegd.

6.2. Financiële haalbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door de initiatiefnemer. Deze initiatiefnemer is ook de eigenaar van de gronden. De financiering van alle kosten die samenhangen met de ontwikkeling van de bebouwing komt voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente aan het bouwplan verbonden. Dit is tussen de gemeente en initiatiefnemer met een nadeelcompensatieovereenkomst/antérieure overeenkomst vastgelegd.

6.3. Ontwerp TAM-Omgevingsplan

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan is gepubliceerd in het Gemeentebblad en in de Heraut en is vanaf 11 december 2025 gedurende 6 weken ter visie gelegd. In die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er is tijdens die periode één zienswijze ingediend door de Gasunie. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de Zienswijzennota TAM-omgevingsplan Schalm 9. Naar aanleiding van die zienswijze is dit TAM-omgevingsplan gewijzigd vastgesteld. In de toelichting van het plan is de afstand van 200 meter opgenomen waar het gaat om de beïnvloedingssfeer van gasleidingen op zonneparken. Daarnaast is in de planregels de adviesplicht toegevoegd bij de beheerder van de gastransportleiding.

